



MENSAGEM EM REF. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2025-EXEC, DE 28 DE ABRIL DE 2025.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,**

Dirigimo-nos a Vossa Excelência e a seus digníssimos Pares, para encaminhar à consideração deste Poder Legislativo Municipal, o Projeto de Lei para apreciação, **em regime de URGÊNCIA URGENTÍSSIMA**, que prevê a transição urbanística no Município de Jijoca de Jericoacoara.

Vale ressaltar que o Município de Jijoca de Jericoacoara possui Plano Diretor Participativo o qual necessita de disciplinamento urbanístico para regularização das construções irregulares que por sua natureza inviabiliza o desfazimento ou a demolição pelo poder de polícia.

Isto posto, almejamos o apoio necessário de Vossa Exa. e insígnies Pares, certo de que esse Projeto de Lei por sua relevância, oportunidade e legalidade, há de merecer o acolhimento de Vossa Excelência e dos demais nobres Senhores Vereadores, mercê do seu elevado espírito público, subscrevo-me, renovando a certeza de meu respeito e admiração.

Atenciosamente,

LEANDRO CESAR DE SOUSA
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA CE
PROTOCOLO Nº 2208, 2025
DATA: 28/04/2025 HORA: 13:29
Maria Antônia
CHEFE DE SERVIÇO



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2025- EXC DE 28 DE ABRIL DE 2025.

**DISPÕE SOBRE A TRANSIÇÃO URBANÍSTICA DO
MUNICÍPIO DE JIOCA DE JERICOACOARA E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE JIOCA DE JERICOACOARA, ESTADO DO CEARA, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber a todos, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º As obras notificadas ou outras edificações quaisquer concluídas até a data da promulgação desta Lei, erigidas em desconformidade com o disposto na legislação municipal, mediante análise criteriosa técnica de possibilidade, poderão ser regularizadas pelo Poder Público.

§1º Os proprietários deverão requerer a análise da possibilidade de regularização prevista no caput deste artigo à Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara, junto à Secretaria de Infraestrutura e Planejamento.

§2º Para a regularização prevista no caput deste artigo, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e no Código de Obras e Posturas, desde que:

- I. Obedeçam aos requisitos mínimos de adequação previstos nesta lei;
- II. Não afetem áreas públicas;
- III. Não afetem a segurança pública;
- IV. Não causem danos ao patrimônio cultural;

§3º Para a regularização prevista no caput deste artigo, os imóveis, construções ou benfeitorias deverão estar interligados à rede pública de esgoto existente ou, caso não exista rede de esgoto, possuir fossa séptica e sumidouro.



§4º Para a regularização da obra será observada a legislação vigente, bem como o recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN da obra.

§5º A comprovação da data do início da obra poderá ser feita através da apresentação de documentos públicos vinculado à obra que contenha data de expedição ou exaramento ou também, por cadastro imobiliário do município da área construída.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 2º O pedido de regularização deverá ser instruído, através de Processo Administrativo, com os seguintes documentos:

- I. Requerimento;
- II. Cópia simples do RG e do CPF ou CNPJ e Contrato Social do proprietário do imóvel;
- III. Comprovante de propriedade ou da posse do imóvel, devendo a propriedade ser comprovada através da matrícula atualizada do bem com data não superior a 90 (noventa) dias, já a posse poderá ser comprovada por qualquer documento idôneo com firma reconhecida;
- IV. Laudo técnico de responsabilidade das condições do imóvel elaborado por responsável técnico;
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica — ART ou Registro de Responsabilidade Técnica — RRT de Regularização da Obra e do Laudo Técnico;
- VI. Plantas de situação e localização em 02 (duas) vias, com indicações:
 - a) Orientação Norte;
 - b) Da área do lote;
 - c) Dos afastamentos das esquinas;
 - d) Das dimensões dos passeios públicos;
 - e) Dos índices urbanísticos do imóvel — Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade e altura máxima;
 - f) Da área construída.
- VII. Plantas baixas arquitetônicas e sanitárias, em 02 (duas) vias, exceto as residências



unifamiliares de área menor ou igual a 70,00m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo Único. No ato do protocolo será emitida a taxa de expediente, que deverá ser paga para o prosseguimento da análise.

Art. 3º Analisado o processo administrativo e estando o mesmo apto ao deferimento, a Secretaria de Infraestrutura e Planejamento expedirá a multa compensatória tratada no art. 5º.

Art. 4º As obras irregulares serão classificadas em três categorias:

- I. Obras sem documentação: Obras construídas de acordo com os padrões urbanísticos e técnicos, porém sem alvará de construção ou habite-se;
- II. Obras em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos: Obras que, além de irregularidade documental, apresentam itens em desacordo com o Plano Diretor ou o Código de Obras e Posturas ou ambos;
- III. Obras que estejam sub judice em ações relacionadas à Municipalidade e em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos.

Parágrafo Único. Após o cumprimento das determinações, acompanhado do comprovante de pagamento da multa anexa ao mesmo processo, será emitido o Alvará da Obra, acompanhado da respectiva Taxa de Execução de Obras prevista no Código Tributário do Município.

CAPÍTULO III

DA MULTA

Art. 5º Para obras irregulares, o Poder Público emitirá uma multa compensatória (M) sobre a área a regularizar, calculada por metro quadrado e obedecerá a seguinte fórmula:

M = A x UFIRM x m, onde:

- I. **M** - Valor da Multa;
- II. **A** - Área irregular;
- III. **UFIRM** - Valor vigente da Unidade Fiscal de Referência do Município;
- IV. **m** - Soma dos modificadores de valores contidas no Anexo I;



§1º É considerada área irregular toda área em desacordo com os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor;

§2º A multa será emitida em até 30 (trinta) dias após o deferimento do pedido de regularização.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS QUE ESTEJAM “SUB JUDICE” EM AÇÕES RELACIONADAS À MUNICIPALIDADE

Art. 6º Para as obras irregulares que estejam “*sub judice*” em ações relacionadas à execução das mesmas, quando o Município for parte, o Poder Público Municipal poderá efetuar a regularização, e a desistência processual após a formalização de acordo entre as partes e o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios.

§1º Para a regularização das obras “*sub judice*”, será emitida uma multa compensatória, obedecendo a fórmula citada no artigo 5º.

§2º As regras deste capítulo não se aplicam às obras com sentença transitada em julgado.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º A vistoria do projeto de regularização de obra será realizada pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento.

Art. 8º A regularização das obras será aprovada pelo Secretário de Infraestrutura e Planejamento, que se utilizará da equipe técnica para fins de emissão de parecer técnico.

Art. 9º Nenhuma obra regularizada poderá ser ampliada em desacordo com o Plano Diretor e Código de Obras e Posturas do Município de Jijoca de Jericoacoara.

Art. 10 Após a emissão do Alvará da Obra e com a consequente quitação da multa prevista no art.5º, o interessado deverá requerer o *Habite-se*, observando o procedimento disposto no Código de Obras e Posturas e Código Tributário do Município.

Art. 11 Ficam excluídas do processo de regularização disciplinado por esta Lei as edificações que:



- I. Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;
- II. Edificações sem propriedade e/ou posse comprovada;
- III. As obras que estejam situadas em área de preservação permanente e em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão.
- IV. Estejam situadas em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em Lei;
- V. Obras que ofereçam riscos para os moradores e vizinhos, constatado no laudo técnico.

Art. 12 A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível para o deferimento ou indeferimento do pedido.

Art. 13 Ficam isentos do pagamento da multa estipulada na presente Lei, os imóveis de proprietários que estejam inscritos em programas sociais e/ou assistenciais dos governos Federal, Estadual e Municipal e que nele residam.

Art. 14 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA, AOS 28 DIAS DO
MÊS DE ABRIL DE 2025.**

LEANDRO CESAR DE SOUSA
Prefeito Municipal



ANEXO I

(Referência ao valor do m² da área irregular mencionada no inciso II do Art. 5º)

INFRAÇÃO	MODIFICADOR DE VALOR (m)
NÃO POSSUIR ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	1
OBRA EXECUTADA EM DESACORDO COM PROJETO APROVADO	1
OBRA QUE NÃO RESPEITOU A TAXA DE PERMEABILIDADE E/OU OCUPAÇÃO	1
OBRA QUE NÃO RESPEITOU O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	1
OBRA QUE NÃO RESPEITOU O CÓDIGO DE OBRAS E POSTURA DO MUNICÍPIO	1
ÁREA IRREGULAR $\geq 500M^2$	2
OBRA EMBARGADA	2,5
PAVIMENTO EXCEDIDO	50